

EKSEKUSI TERHADAP BENDA TIDAK BERGERAK SEBAGAI JAMINAN AKIBAT DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI

Azies Bauw, SH.,MM¹

Abstrak : Bahwa Prosedur dan tata pelaksanaan eksekusi perkara perdata dalam HIR dibagi menjadi 3 tahap yaitu: 1) Peringatan (*aanmaning*) 2) Surat Perintah Eksekusi/Penetapan 3) Berita Acara Eksekusi. Peringatan (*aanmaning*) atau (*warning*) merupakan salah satu syarat pokok eksekusi. Tanpa peringatan terlebih dahulu, eksekusi tidak boleh dijalankan. Surat Perintah Eksekusi/Penetapan tindak lanjut dari peringatan dalam pelaksanaan eksekusi, adalah pengeluaran surat penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berisi perintah menjalankan eksekusi kepada Panitera atau Jurusita Pengadilan yang telah ditunjuk, Bila perlu dapat meminta bantuan pihak kepolisian agar eksekusi di lapangan dapat berjalan dengan aman dan lancar. Serta pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Pelaksanaan Eksekusi Apabila Terjadi Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Terhadap Benda Tidak Bergerak Yang Dijaminkan adalah (a) Nasabah, (b) Kreditur (c) Badan urusan piutang dan lelang negara (BUPLN). (d) Pihak atau pembeli barang jaminan.

Kata Kunci : Eksekusi, Benda Tidak Bergerak, Jaminan, Debitur, Wanprestasi.

PENDAHULUAN

Dewasa ini perkembangan pembangunan ekonomi dalam bidang perbankan menunjukkan peningkatan yang pesat. Hal itu dapat dilihat dari semakin besarnya kredit yang disalurkan ke masyarakat sebagai akibat paket kebijakan di bidang perbankan.

Pembangunan ekonomi di bidang perbankan ini membutuhkan

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Yapis Papua

modal yang sangat besar dalam penanganannya, sehingga masalah hutang piutang dewasa ini sudah merupakan suatu masalah umum yang terjadi di dunia perbankan. Dalam perkembangannya, hutang piutang ini banyak dimanfaatkan di dalam dunia usaha. Hal ini sejalan dengan kemajuan yang dicapai dari kebijaksanaan pembangunan perekonomian yang menimbulkan permintaan akan modal melalui fasilitas kredit².

Muchdarsyah Sinungan menyebutkan bahwa lembaga keuangan bank sangat dibutuhkan keberadaannya oleh masyarakat sesuai dengan defenisinya, yaitu “lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa – jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang”³ Lembaga keuangan dengan kegiatan utamanya menghimpun dana dan menyalurkan kredit, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam kegiatan prekonomian.

Lembaga keuangan bank tersebut di atas dalam operasionalnya diatur dalam Undang – Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang – Undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Dalam pasal 1 angka 2 disebutkan “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Bank dalam hal ini berperan sebagai pemberi kredit kepada debitur.

² Mantayborbir, dkk, Pengurusan Piutang Negara Macet Pada PUPN/BUPLN (Suatu Kajian Teori dan Praktik), (Pustaka Bangsa press, 2001), hlm. 1.

³ Muhammad Djumhana, Hukum perbankan di Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, bandung, 2001, hlm 77

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat.

Faktor – faktor yang harus di perhatikan dalam pemberian kredit adalah sebagai berikut:

1. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati – hatian (*prudential principles*).
2. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. Wajib memenuhi cara – cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
4. Harus memperhatikan asas-asas pengkreditan yang sehat.

Karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit tersebut maka adanya jaminan dalam pemberian kredit merupakan suatu keharusan yang tidak dapat dihindari lagi. Karena itu pemberian kredit merupakan suatu keharusan yang tidak dapat dihindari lagi.

Karena itu pemberian kredit perlu didukung dengan agunan yang memadai sebagaimana disebutkan pada pasal 1 butir 23 Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 bahwa “Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”. Oleh karena itu agunan tersebut adalah upaya preventif apabila di

kemudian hari pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi) sesuai dengan persyaratan yang telah disepakati bersama, atau dengan istilah lain akhirnya akan melahirkan kredit bermasalah atau kredit macet⁴

Dengan demikian berarti, istilah “agunan” sebagai terjemahan dari istilah *collateral* merupakan bagian dari istilah “jaminan” pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Artinya pengertian “jaminan” lebih luas daripada pengertian “agunan”, dimana agunan berkaitan dengan “barang”, sementara “jaminan” tidak hanya berkaitan dengan “barang”, tetapi berkaitan pula dengan *Character, Capacity, Capital, Conditions of Economy*, dan *Collateral* dari nasabah debitur yang bersangkutan. Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity to create sources of funding*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), wewenang untuk meminjam (*competence to borrow*) dan prospek usaha debitur tersebut (*condition of economy and sector of business*)

Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa :

“Segala kebendaan siberutang, baik yang berupa benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak/benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi

⁴Munir Fuady, Hukum perbankan Modern, Buku I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 201

tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Menurut **J. Satrio** hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan – jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. Hukum jaminan memiliki kaitan erat dengan bidang hukum benda dan perbankan yakni sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu usahanya adalah memberikan kredit. Di samping itu juga fungsi jaminan berfungsi melindungi bank dari kerugian yang terjadi baik disengaja maupun yang tidak disengaja dari pihak debitur. Jaminan kredit biasanya harus melebihi nilai kredit yang diberikan, sehingga jaminan ini bisa dijadikan beban kepada debitur untuk dapat mengembalikan kredit dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan.

Nilai dan legalitas dari sebuah jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima Nasabah/Debitur. Kegunaan jaminan adalah untuk :

1. memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk dapat pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau

perusahaannya dapat dicegah atau sekurang – kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.

3. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat- syarat yang telah disetujui agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Perjanjian kredit harus didukung dengan jaminan dan agunan yang memadai. Dukungan jaminan ini merupakan upaya preventif bank, dimana apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi dikemudian hari maka bank dapat mengeksekusi jaminan/agunan untuk membayar hutang dari debitur, maka didalam akta perjanjian kredit tersebut disebutkan jaminan atau agunan. Dalam hal si debitur melalaikan atau tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya seperti apa yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kredit atau adanya itikad tidak baik dari debitur maka terjadilah wanprestasi atau kredit macet.

Pada Prinsipnya dalam suatu kredit perbankan menghendaki bahwa si debitur/penanggung hutang dapat mengembalikan hutang-hutangnya berupa hutang pokok dan bunga tepat waktu sesuai dengan perjanjian kepada kreditur/bank. Namun dapat pula terjadi bahwa si debitur/penanggung hutang tidak dapat mencicil/melunasi hutangnya berupa hutang pokok dan bunga kredit, baik sebagian maupun keseluruhan tepat pada waktu yang diperjanjikan sehingga tunggakan hutang pokok maupun bunga kredit berubah statusnya menjadi kredit

macet. Dalam hal ini terjadi kredit macet biasanya terlebih dahulu diselesaikan secara interen oleh pihak bank dengan pihak penerima kredit (debitur), tapi kalau ternyata piutang tersebut tetap tidak dapat diselesaikan secara interen, hutang tersebut dikategorikan sebagai kredit macet. Maka jalan yang harus ditempuh oleh pihak bank selaku kreditur dalam upaya untuk mengembalikan uangnya adalah dengan menggugat nasabah atau debiturnya atas pertanggungan hutangnya melalui pengadilan negeri, tetapi khusus untuk bank pemerintah, sebelum keluarnya peraturan pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 maka usaha pengembalian kredit macet tersebut pengurusannya diserahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Namun dengan keluarnya peraturan pemerintah nomor 33 tahun 2006 maka pengurusan piutang perusahaan Negara/daerah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perseroan terbatas dan Badan Usaha Milik Negara beserta peraturan pelaksanaannya.

Pada dasarnya baik kreditur maupun debitur tidak menghendaki transaksi kredit berakhir dengan jalan eksekusi jaminan. Kredit diberikan dengan harapan dapat membantu debitur berusaha secara lebih baik dibandingkan sebelum menerima kredit, sehingga akan mampu memperoleh keuntungan lebih banyak dan dapat melunasi pinjamannya. Eksekusi jaminan hanya dijalankan bilamana tidak ada jalan lain yang lebih baik untuk menyelesaikan kredit bermasalah.

Banyak bank yang mengalami kesulitan dalam menangani kasus

kredit, Karena tidak cermat dalam meneliti aspek hukum dan nilai harta yang diajukan oleh debitur sebagai jaminan kredit, walaupun di pengadilan bank menangani kredit bermasalah dengan debitur, namun pelaksanaan eksekusi jaminan sering kali memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit.

Kerangka acuan ini, memunjukkan bahwa masih banyak bank yang menyelesaikan kredit macet dengan jalan eksekusi karena pihak Debitur melakukan itikad tidak baik atau wanprestasi. Berdasarkan uraian di atas maka Penulis merasa tertarik untuk mengkaji pengaturan mengenai tata cara eksekusi benda tidak bergerak sebagai jaminan menurut peraturan perundang-undangan, serta pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan eksekusi apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Debitur terhadap benda tidak bergerak yang dijaminakan.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Pengertian Eksekusi

Istilah eksekusi menurut **Subekti** dan **Retno Wulan Sutanto** diartikan sebagai pelaksanaan putusan. **R. Soepomo** menyatakan bahwa hal menjalankan putusan hakim sama artinya dengan eksekusi⁵.

Eksekusi merupakan suatu tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara di pengadilan.

⁵S. Mantayborbir, Iman Jauhari, Agus Hari Widodo, Hukum piutang dan Lelang Negara di Indonesia, (Medan: Pustaka Bangsa, 2002), hlm 163

Menjalankan putusan pengadilan, tidak lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan “secara paksa” putusan pengadilan dengan bantuan alat-alat Negara apabila pihak yang kalah tidak menjalankan secara sukarela. Pada masa belakangan ini, menurut **Yahya** hampir baku dipergunakan istilah hukum “eksekusi” atau “menjalankan eksekusi”.

Sita Eksekusi (*executoir beslag*) ialah sita yang diletakkan atau barang-barang yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Dimana barang – barang tersebut tidak dapat dieksekusi secara langsung, tetapi harus melalui pelelangan⁶. Hukum eksekusi mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia dengan sukarela memenuhi bunyi putusan dalam waktu yang telah ditentukan dalam undang-undang. Hal tersebut memberikan kesempatan bagi pihak yang kalah untuk melaksanakan dengan sukarela putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, namun apabila pihak yang kalah tersebut tidak mau melaksanakannya, maka disinilah fungsi eksekusi tersebut.

Eksekusi Dari Pandangan Hukum Perdata

Eksekusi diatur dalam pasal 195 sampai dengan 224 HIR, dan

⁶ Wildan Suyuthi, Sita dan Eksekusi, (Jakarta: PT Tatanusa, 2004), Hlm 28

pasal 206 sampai dengan 258 RBg. Oleh karena Undang-undang Dar. No. 1 Tahun 1951 tidak mengadakan pengecualian terhadap berlakunya hukum acara perdata, sehingga dengan demikian berlaku juga secara penuh kedua undang-undang tersebut mengenai acara perdata di Indonesia⁷.

Kedua Undang-undang ini tidak hanya sekedar mengatur tentang proses pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan saja, melainkan juga memuat tentang upaya paksa dalam eksekusi meliputi lembaga sandera, sita eksekusi, upaya lain berupa perlawanan, serta akta otentik yang memiliki alas eksekusi yang dipersamakan dengan putusan hakim yakni akta *groose* Hipotik dan surat utang yang mencantumkan kepala "Demi Keadilan Berdasrkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Pasal 225 HIR dan 259 RBg juga mengatur tentang bebrapa hal mengadili perkara istimewa yang termasuk wewenang hakim yang mengenai eksekusi yang di mulai sasarannya berupa suatu perbuatan menjadi sejumlah uang.

Menurut **Sudikno Mertokusumo** dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Indonesia, Ia menyimpulkan bahwa pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakikatnya tidak lain adalah realisasi daripada kewajiban para pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang dicantumkan dalam putusan tersebut. Disini dapat diamati

⁷ Djazuli Bachar, Eksekusi Putusan Perkara Perdata, (Jakarta: Akademika Pressindo, 1990), hlm 9

bahwa **Sudikno Mertokusumo** mengistilahkan eksekusi dengan pelaksanaan putusan hakim.

Selain itu eksekusi adalah serangkaian tindakan hukum yang dilakukan pengadilan pada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang merupakan sebuah aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemiraksaan perkara, dimana eksekusi tiada lain adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata.

Menurut Victor M. Situmorang dan **Cornentya Sitanggang** menyimpulkan bahwa eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kedua ahli ini menekankan pelaksanaan eksekusi dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Di dalam HIR dan Rbg ditentukan bahwa pelaksanaan eksekusi adalah panitera pengadilan negeri dengan dibantu oleh juru sita dan dua orang saksi, yang dipimpin oleh Ketua Pengadilan.

Pengertian Benda Bergerak

benda ialah segala barang dan hak yang dapat menjadi milik orang (objek hak milik). Benda-benda tersebut dapat dibedakan menjadi⁸:

- a. Benda tetap ialah benda-benda yang karena sifatnya, tujuannya atau penetapan undang-undang dinyatakan sebagai benda tak bergerak misalnya bangun-bangunan, tanah tanam-tanaman (karena

⁸ C.S.T. Kansil dan Christine S.T Kansil, Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-asas Hukum Perdata Cetakan ke Tiga, (Jakarta: Pradya Paramita, 2000) Hlm 157.

sifatnya) mesin-mesin pabrik, sarang burung yang dapat dimakan (karena tujuannya), hak postal, hak erpah, hak hipotik (karena penentuan undang-undang) dan sebagainya.

- b. Benda bergerak ialah benda-benda yang karena sifatnya atau karena penentuan undang-undang dianggap benda bergerak misalnya alat-alat pekakas, kendaraan, binatang (karena sifatnya), hak-hak yang terdapat surat-surat berharga (karena undang-undang dan sebagainya).

Pengertian Benda Tidak Bergerak

Benda tidak bergerak di dalam KUH Perdata terletak di dalam pasal 509 yang menyebabkan adanya penggolongan benda, penggolongan itu terjadi karena⁹:

1. Sifatnya sendiri menggolongkan kedalam golongan itu, misalnya:
Tanah serta segala yang tetap ada disitu, umpamanya bangunan, tanaman, pohon-pohonan, kekayaan alam yang ada di dalam bumi dan barang-barang yang belum terpisah dari rumah itu.
2. Tujuan menggolongkannya ke dalam golongan itu misalnya:
 - a. Segala macam peralatan yang dipergunakan buat suatu pabrik, atau pertukangan besi.

⁹ ibid, ;hlm 160.

- b. Segala macam kaca, gambar serta perhiasan lain yang diikatkan atau diantungkan atau merupakan bagian dari dinding atau kamar atau ruangan pada sebuah rumah atau tempat tinggal.
 - c. Segala macam pupuk yang dipergunakan untuk tanah.
 - d. Ikan-ikan yang masih dalam kolam-kolam dan sebagainya.
3. Undang-undang menggolongkan ke dalam golongan itu misalnya:
- a. Hak penggunaan hasil atau pemakaian dari benda itu.
 - b. Hak servitut (suatu beban yang diletakkan atas suatu pekarangan milik orang lain).
 - c. Hak postal (suatu hak kebendaan untuk memiliki bangunan, pekerjaan atau tanaman atas tanah orang lain).
 - d. Segala macam tuntutan hukum untuk menuntut kembali suatu barang yang tak bergerak.

Pengertian Jaminan

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, di samping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang dapat dijumpai dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, definisi agunan adalah: "Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank

dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah". Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank, yang diserahkan oleh debitur kepada bank.

Defenisi yang dikemukakan oleh **M. Bahsan** yang berpendapat bahwa jaminan adalah: "Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat".¹⁰

Dalam perspektif hukum perbankan, istilah "jaminan" ini dibedakan dengan istilah "agunan". Di bawah Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, tidak dikenal dengan istilah "agunan", yang ada istilah "jaminan". Sementara dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, memberi pengertian yang tidak sama dengan istilah "jaminan" menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967.

Arti jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah "agunan" atau "tanggungan", sedangkan "jaminan" menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, diberi arti lain, yaitu "keyakinan atas itikad dengan kemampuan serta kesanggupan nasabah

¹⁰ M. Bahsan, Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia,(Jakarta, Rejeki Agung: 2002), hal. 148.

debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan Perjanjian”.

Jaminan hutang dari suatu kegiatan kredit di dalam bank diartikan sebagai “benda” dimana benda tersebut dijadikan sebagai alat untuk menjamin si debitur membayar kewajiban/hutangnya terhadap kreditur. Jaminan hutang ini dimungkinkan, ketika si debitur tidak dapat membayar hutangnya, maka jaminan tersebut sebagai pegangan kreditur agar tidak rugi.

Sebuah perjanjian kredit memerlukan jaminan, dimana jaminan itu berupa benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Dalam perjanjian kredit sering terjadi suatu kecurangan-kecurangan, yaitu berupa cidera janji atau dapat disebut juga wanprestasi. Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa belanda “wanprestatie”, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang¹¹.

Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun

¹¹ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan Cetakan Ke Dua, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm 20.

perikatan yang timbul karena undang-undang.

Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali daslam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”¹².

Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan¹³.

Pengaturan Mengenai Tata Cara Eksekusi dalam Peraturan Perundang- undangan

Menjalankan eksekusi riil adalah merupakan tindakan nyata yang dilakukan secara langsung guna melaksanakan apa yang telah dihukumkan dalam amar putusan, dengan tahapan:

- a. Adanya permohonan dari penggugat (pemohon eksekusi) kepada ketua pengadilan [Pasal 196 HIR/Pasal 207 ayat (1) R.Bg];

¹² Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung: Sumur, 2002) hlm 17.)

¹³R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 2001), hlm 50.

b. Adanya peringatan (*aanmaning*) dari ketua pengadilan kepada termohon eksekusi agar hanya dalam waktu tidak lebih dari 8 (delapan) hari dari sejak *aanmaning* dilakukan, melaksanakan isi putusan tersebut secara sukarela [Pasal 207 ayat (2) R.Bg], dengan cara:

- 1) Melakukan pemanggilan terhadap termohon eksekusi dengan menentukan hari, tanggal, jam dan tempat;
- 2) Memberikan peringatan (kalau hanya datang), yaitu dengan cara :
 - a) Dilakukan dalam sidang insidentil yang dihadiri ketua pengadilan, panitera dan termohon eksekusi;
 - b) Dalam sidang tersebut diberikan peringatan/teguran agar termohon eksekusi dalam waktu 8 (delapan) hari, melaksanakan isi putusan tersebut;
 - c) Membuat berita acara sidang insidentil (*aanmaning*), yang mencatat peristiwa yang terjadi dalam persidangan tersebut;
 - d) Berita acara sidang *aanmaning* tersebut akan dijadikan bukti bahwa kepada termohon eksekusi telah dilakukan peringatan/teguran untuk melaksanakan amar putusan secara sukarela, yang selanjutnya akan dijadikan dasar dalam mengeluarkan perintah eksekusi.

Apabilasetelah dipanggil secara patut, termohon eksekusi ternyata tidak hadir dan ketidak hadirannya disebabkan oleh halangan yang sah (dapat dipertanggung jawabkan), maka ketidak

hadirannya masih dapat dibenarkan dan ianya harus dipanggil kembali untuk di *aanmaning*.

Akan tetapi apabila ketidak hadirannya itu tidak ternyata adanya alasan yang sah (tidak dapat dipertanggung jawabkan), maka termohon eksekusi harus menerima akibatnya, yaitu hilangnya hak untuk dipanggil kembali dan hak untuk di *aanmaning* serta ketua pengadilan terhitung sejak termohon eksekusi tidak memenuhi panggilan tersebut, dapat langsung mengeluarkan surat penetapan (*beschikking*) tentang perintah menjalankan eksekusi;

- c. Setelah tenggang waktu 8 (delapan) hari ternyata termohon eksekusi masih tetap tidak bersedia melaksanakan isi putusan tersebut secara sukarela, maka ketua pengadilan mengeluarkan penetapan dengan mengabulkan permohonan pemohon eksekusi dengan disertai surat perintah eksekusi, dengan ketentuan :

- 1) Berbentuk tertulis berupa penetapan (*beschikking*);
- 2) Ditujukan kepada panitera/jurusita/jurusita pengganti;
- 3) Berisi perintah agar menjalankan eksekusi sesuai dengan amar putusan.

- d. Setelah menerima perintah menjalankan eksekusi dari ketua pengadilan, maka panitera/jurusita/jurusita pengganti merencanakan/menentukan waktu serta memberitahukan tentang eksekusi kepada termohon eksekusi, kepala desa/lurah,/kecamatan/kepolisian setempat;

e. Proses selanjutnya, pada waktu yang telah ditentukan, panitera/jurusita/jurusita pengganti langsung ke lapangan guna melaksanakan eksekusi dengan ketentuan:

- 1) Eksekusi dijalankan oleh panitera/jurusita/jurusita pengganti (Pasal 209 ayat (1) R.Bg);
- 2) Eksekusi dibantu 2 (dua) orang saksi (Pasal 200 R.Bg), dengan syarat-syarat:
 - a) Warga Negara Indonesia
 - b) Berumur minimal 21 tahun
 - c) Dapat dipercaya.
- 3) Eksekusi dijalankan ditempat dimana barang (obyek) tersebut berada;
- 4) Membuat berita acara eksekusi, dengan ketentuan memuat:
 - a) Waktu (hari, tanggal, bulan, tahun dan jam) pelaksanaan;
 - b) Jenis, letak, ukuran dari barang yang dieksekusi;
 - c) Tentang kehadiran termohon eksekusi;
 - d) Tentang pengawas barang (obyek) yang dieksekusi;
 - e) Penjelasan tentang *Niet Bevinding* (barang/obyek yang tidak diketemukan/tidak sesuai dengan amar putusan);
 - f) Penjelasan tentang dapat/tidaknya eksekusi dijelaskan;
 - g) Keterangan tentang penyerahan barang (obyek) kepada pemohon eksekusi;
 - h) Tanda tangan panitera/jurusita/jurusita pengganti (eksekutor),

2 (dua) orang saksi yang membantu menjalankan eksekusi, Kepala desa/lurah/camat dan termohon eksekusi itu sendiri. Untuk tanda tangan kepala desa/lurah/camat dan termohon eksekusi tidaklah merupakan keharusan. Artinya tidaklah mengakibatkan tidak sahnya eksekusi, akan tetapi akan lebih baik jika mereka turut tanda tangan guna menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.

- 5) Memberitahukan isi berita acara eksekusi kepada termohon eksekusi (Pasal 209 R.Bg), yang dilakukan ditempat dimana eksekusi dijalankan (jika termohon eksekusi hadir pada saat eksekusi dijalankan), atau ditempat kediamannya (jika termohon eksekusi tidak hadir pada saat eksekusi dijalankan).

Pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Pelaksanaan Eksekusi Apabila Terjadi Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Terhadap Benda Tidak Bergerak Yang Dijaminkan

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang No.14 Tahun 1970 menetapkan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan jurusita yang dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Jika ketentuan ini dikaitkan dengan pasal 60 Undang-Undang No.2 Tahun 1985 tentang Peradilan umum, maka jelas bahwa yang bertugas melaksanakan putusan pengadilan hanyalah panitera.

Dalam praktek dapat meminta bantuan kepada aparat kepolisian.

Pasal 2 ayat 1 dan 4 Undang-Undang No.13 Tahun 1961 tentang pokok-pokok Kepolisian, menetapkan bahwa tugas kepolisian adalah memelihara ketertiban dan menjamin keamanan serta melaksanakan tugas-tugas khusus yang diberikan kepadanya oleh suatu peraturan negara. Di antara tugas khusus tersebut diatur dalam pasal 199 ayat 1 HIR, "jika perlu dengan pertolongan polisi barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya".Pengadilan Negeri dalam menjalankan eksekusi

Mengenai pelaksanaan Putusan Pengadilan Agama , S. 1982 No.152 pasal 2 ayat 5 menyatakan bahwa setelah itu putusan dapat dijalankan menurut aturan-aturan biasa tentang menjalankan putusan pengadilan umum dalam perkara perdata. Disamping itu, eksekusi pengadilan sangat erat kaitannya dengan keberadaan Kantor Lelang Negara. Dengan demikian, salah satu sumber hukum penting dalam hal ini adalah Peraturan dan Instruksi Lelang LN 1928 No. 190 serta SK Menkeu No. Kep. 476/MK/LL/7/1972 tentang penerimaan dan pertanggung jawaban hasil pelelangan serta pungutan oleh Kantor Lelang Negara dan kantor Lelang Kelas II.

Ada 2 (dua) cara barang hasil eksekusi dilakukan penjualan yaitu ;

1. Penjualan dengan perantara Kantor Lelang (pasal 200 ayat 1 HIR, 215 ayat 1 RBg).

2. Penjualan oleh orang yang melakukan penyitaan atau orang ditetapkan secara khusus oleh Ketua Pengadilan Negeri (Pasal 200 ayat 2 HIR, 215 ayat 2 RBg).

Barang tetap yang harganya lebih dari Rp 1.000 (seribu rupiah) harus diumumkan satu kali dalam surat kabar dari tempat barang tetap itu dijual selama-lamanya 14 hari sebelum penjualan (pasal 200 ayat 9, 217 ayat 4 RBg).

Hak orang yang dijual barangnya beralih kepada pembeli setelah segera setelah perjanjian jual beli ditutup. Kantor Lelang harus membuat surat keterangan kepada pembeli (Pasal 200 ayat 10 HIR, 218 ayat 1 RBg).

Orang yang barang tetapnya dijual harus meninggalkan barang tersebut. Bila yang bersangkutan enggan meninggalkannya, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita supaya dengan bantuan Pengadilan Negeri, bila perlu dengan bantuan polisi, barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh yang bersangkutan beserta keluarganya (Pasal 200 ayat 11 HIR, 218 ayat 2 RBg). Segera setelah hasil penjualan mencapai jumlah yang tersebut dalam putusan ditambah dengan biaya melaksanakan putusan, maka penjualan dihentikan (Pasal 200 ayat 5 HIR, 216 ayat 2 RBg).

Pihak-pihak yang terkait dalam pelelangan benda jaminan adalah sebagai berikut Nasabah, yaitu orang yang telah meminjam uang pada

kreditur, namun tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang disepakati nya.

1. Kreditur, yaitu pihak bank atau lembaga lain yang telah memberikan uang atau modal kepada nasabah.
2. Badan urusan piutang dan lelang negara (BUPLN).
3. Pihak atau pembeli barang jaminan, yaitu orang atau badan yang telah membeli atau menang dalam pelelangan barang jaminan.

PENUTUP

Kesimpulan

Bahwa Prosedur dan tata pelaksanaan eksekusi perkara perdata dalam HIR dibagi menjadi 3 tahap yaitu: 1) Peringatan (*aanmaning*) 2) Surat Perintah Eksekusi/Penetapan 3) Berita Acara Eksekusi. Peringatan (*aanmaning*) atau (*warning*) merupakan salah satu syarat pokok eksekusi. Tanpa peringatan terlebih dahulu, eksekusi tidak boleh dijalankan. Surat Perintah Eksekusi/Penetapan tindak lanjut dari peringatan dalam pelaksanaan eksekusi, adalah pengeluaran surat penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang berisi perintah menjalankan eksekusi kepada Panitera atau Jurusita Pengadilan yang telah ditunjuk, Bila perlu dapat meminta bantuan pihak kepolisian agar eksekusi di lapangan dapat berjalan dengan aman dan lancar. Berita Acara Eksekusi Pasal 197 ayat 5 HIR secara tegas memerintahkan pejabat yang menjalankan eksekusi membuat berita acara eksekusi yang

menerangkan adanya peristiwa yang sebenarnya terjadi pada saat pelaksanaan eksekusi agar tidak terjadi kekeliruan.

Bahwa Pihak-pihak Yang Terlibat Dalam Pelaksanaan Eksekusi Apabila Terjadi Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Terhadap Benda Tidak Bergerak Yang Dijaminkan adalah (a) Nasabah, yaitu orang yang telah meminjam uang pada kreditur, namun tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan yang disepakati nya. (b)Kreditur, yaitu pihak bank atau lembaga lain yang telah memberikan uang atau modal kepada nasabah. (c)Badan urusan piutang dan lelang negara (BUPLN). (d) Pihak atau pembeli barang jaminan, yaitu orang atau badan yang telah membeli atau menang dalam pelelangan barang jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan Cetakan Ke Dua, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T Kansil, Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-asas Hukum Perdata Cetakan ke Tiga, (Jakarta: Pradya Paramita, 2000.
- Djazuli Bachar, Eksekusi Putusan Perkara Perdata,(Jakarta: Akademika Pressindo,1990.
- M. Bahsan, Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia,(Jakarta, Rejeki Agung: 2002.
- Mantayborbir, dkk, Pengurusan Piutang Negara Macet Pada PUPN/BUPLN (Suatu Kajian Teori dan Praktik), (Pustaka Bangsa press, 2001.
- Muhammad Djumhana, Hukum perbankan di Indonesia, PT Citra Aditya Bakti, bandung, 2001.

Munir Fuady, Hukum perbankan Modern, Buku I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002.

R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 2001.

S. Mantayborbir, Iman Jauhari, Agus Hari Widodo, Hukum piutang dan Lelang Negara di Indonesia, (Medan: Pustaka Bangsa, 2002.

Undang – Undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-Pokok Perbankan.

Undang - Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan.

Wildan Suyuthi, Sita dan Eksekusi, (Jakarta: PT Tatanusa, 2004.

Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung: Sumur, 2002.